

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 16
Wiener Schlichtungsstelle in
Wohnrechtsangelegenheiten
Zentrale Schlichtungsstelle
19, Muthgasse 62
Telefax: 4000 99 74500
DVR: 0000191

MA 16 - ZS 1/96/4813
Wien 22, Heinrich-Lefler-Gasse 14

Wien, 21.4.1998

Festsetzung der Nutzwerte
gemäß §§ 3 und 5 des WEG 1975

E n t s c h e i d u n g :

Spruch:

Gemäß §§ 3 Abs. 2 und 26 Abs. 3 i.V.m. § 29 (3) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 - WEG 1975, BGBl. Nr. 417/75, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 140/1997, entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 39 MRG über Antrag der Liegenschaftseigentümerin Familienhilfe, gemeinn. Bau- und Siedlungsges.m.b.H. vertreten durch Hrn. Werner Koch und unter Beiziehung der Wohnungseigentumsbewerber (lt. Bl. 2), alle vertreten durch Hrn. Werner Koch bezüglich der Liegenschaft in Wien 22, Heinrich-Lefler-Gasse 14, EZ. 1667, Kat. Gem. Stadlau, wie folgt:

Die Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 der folgenden selbständigen Objekte werden im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG 1975 festgesetzt:

Geschoß/ Tür Nr.	Bestandsgegenstand	Nutz- fläche	Nutz- wert/m²	Einzel/Gesamt Nutzwert
---------------------	--------------------	-----------------	------------------	---------------------------

lt. Bl. 3-4

Gemäß § 3 Abs. 3 WEG 1975 wird festgestellt, daß die Gesamtsumme der Nutzwerte aller selbständigen Objekte der Liegenschaft durch die gegenständliche Festsetzung der Nutzwerte der obigen selbständigen Objekte nunmehr - 1496 - beträgt.

Durch diese Entscheidung ist die Entscheidung der Zentralen Schlichtungsstelle MA 50 - Schli 1/93, vom 14.10.1993, insoweit durch diese Entscheidung eine Abänderung eintritt, gegenstandslos geworden.

LISTE DER WOHNUNGSEIGENTUMSBEWERBER

Name

STELLA Gerlinde
HEISE Mag. Elfriede
SCHADENHOFER Franz u. Ingrid
VARGA Petra
HÄFELE Robert
SON Erna
WURZER Mag. Raimund und Anita
PERNOLD Daniela Gudrun
GRILL Gerlinde
SCHAFFERHANS Katharina
PELZMANN Werner
SCHNEIDER Thomas
HOFMANN Philipp
KRAMETZ Martin
BUTSCH Alexander
WEBER Robert u. Sabine
SPENDLING Sascha
HÜTTER D.I. Michael u. Gabriele
THJINER Michael
BERNHARD Wolfgang

Geschoß	TNr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
KG		Garage mit 22 Stellplätzen gem. Eigentum	0
KG		Abstellraum gem.Eigentum	0
KG		Abstellraum gem.Eigentum	0
<u>Stiege I</u>			
EG	1	Wohnung Gartenanteil 1 Terrasse (EG) Einlagerungsraum 1	87
1.St.	2	Wohnung Einlagerungsraum 2	48
1.St.	3	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 3	76
2.St.	4	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 4	72
2.St.	5	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 5	74
3.St.	6	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 6	72
3.St.	7	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 7	73
4.St.	8	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 8	72
4.St.	9	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 9	73
DG	10	Wohnung Terrasse Terrasse Einlagerungsraum 10	56

Stiege II

EG	11	Wohnung Gartenanteil 11 Terrasse (EG) Einlagerungsraum 11	107
1.St.	12	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 12	76
2.St.	13	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 13	73
2.St.	14	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 14	73
3.St.	15	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 15	73
3.St.	16	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 16	73
4.St.	17	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 17	73
4.St.	18	Wohnung Balkon Einlagerungsraum 18	73
DG	19	Wohnung Terrasse Terrasse Einlagerungsraum 19	57
DG	20	Wohnung Terrasse Terrasse Einlagerungsraum 20	115

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1496

Begründung:

Mit der im Spruche genannten Entscheidung vom 14.10.1993, Schli 1/93 wurden die Nutzwerte gemäß §§ 3 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975), BGBl. Nr. 417, für die gegenständliche Liegenschaft festgesetzt.

Von dem im Spruche genannten Einschreiter wurde wegen Änderungen ein Antrag auf Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 (2) 3 und 5 WEG 1975 gestellt. Alle übrigen Parteien wurden dem Verfahren beigezogen.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

Aufgrund diverser Flächenänderungen war eine Festsetzung der Nutzwerte notwendig.

Der staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker Architekt D. I. Dr. Günther Suske hat als Sachverständiger mit Gutachten vom 5.12.1997 die Nutzwerte der geänderten Objekte samt allfälligen Zuschlägen neu ermittelt, bzw. einzelne Objekte oder Zubehörteile nicht bewertet, sofern diesbezüglich Anträge vorlagen und ein Gutachten gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF d. BGBl. Nr. 140/97 vorgelegt wurde.

~~Die MA 50 hat die neue Zuordnung der Liegenschaftsteile im Sinne des § 1 Abs. 2 WEG 1975 auf Grund des Antrages der Parteien wie im Spruche vorgenommen.~~

Aufgrund dieses Sachverhaltes war wie im Spruche zu entscheiden.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut Gutachten vom 15.5.1996

23 selbständige Räumlichkeiten.

Diese gliedern sich wie folgt auf:

Art der selbständigen Räumlichkeit	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnung	20	20	0
Garage mit 22 Stellplätze	1	-	1
Abstellraum	2	-	2

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich folgende Zuordnungsteile
gemäß §1 Abs.2 WEG 1975, die lt. nachstender Tabelle bewertet werden:

Art der Zuordnungs- teile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Einlagerungsraum	20	20	0
Gartenanteil	2	2	0
Terrasse	6	6	0
Balkon	13	13	-

Ermittlung der Regelnutzwerte

wertvermindernde Umstände berücksichtigt in den

Abstrichen (A):

A1....10 % Lage im Erdgeschoß

A2.... 5 % WC im Badezimmer

A3.... 10 % Lage über Garagenein- und -ausfahrt

werterhöhende Umstände berücksichtigt in den

Zuschlägen (Z):

Z1....15 % Terrassenwohnung im Dachgeschoß

Zubehöerteile:

Nutzwert:

Gartenanteil

0,10

Einlagerungsraum

0,30

Balkon

25% des dazugehörenden
Wohnnutzwertes

Terrasse

25 % des dazugehörenden
Wohnnutzwertes

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§5 WEG). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Die in der Spalte der Regelnutzwert angeführten Prozentsätze bei Zuordnungsteilen (Balkon, Terrasse) beziehen sich auf den Nutzwert/m² der zugehörenden selbständigen Einheit im gleichen Geschoß.

NUTZWERT-BERECHNUNG

Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
--------------------	----------------	----------------------	--------------	-------------	-----------------	-----------------

Keller- u.Garagengeschoß

Garage mit 22 Stellplätze		gemeinsames Eigentum	0,000	569,58	0,00	0
Abstellraum		gemeinsames Eigentum	0,000	4,86	0	0
Abstellraum		gemeinsames Eigentum	0,000	4,86	0	0

Stiege I, Erdgeschoß, Top 1

Wohnung	1,00	A1	0,900	78,44	70,596	
		Summe		78,44	70	
Gartenanteil 1	0,10		0,100	101,88	10	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,225	30,69	6	
Einlagerungsraum 1	0,30		0,300	4,51	1	87

Stiege I, 1.Stock, Top 2

Wohnung	1,00	A2, A3	0,850	55,87	47,490	
		Summe		55,87	47	
Einlagerungsraum 2	0,30		0,300	4,94	1	48

Stiege I, 1.Stock, Top 3

Wohnung	1,00		1,000	74,30	74,300	
		Summe		74,30	74	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 3	0,30		0,300	4,94	1	76

Stiege I, 2.Stock, Top 4

Wohnung	1,00		1,000	70,92	70,920	
		Summe		70,92	70	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 4	0,30		0,300	4,94	1	72

Stiege I, 2.Stock, Top 5

Wohnung	1,00		1,000	72,01	72,010	
		Summe		72,01	72	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 5	0,30		0,300	4,74	1	74

Stiege I, 3.Stock, Top 6

Wohnung	1,00		1,000	70,92	70,920	
		Summe		70,92	70	
Balkon	0,25	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,275	3,70	1	
Einlagerungsraum 6	0,30		0,300	4,74	1	72

Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
--------------------	----------------	----------------------	--------------	-------------	-----------------	-----------------

Stiege I, 3.Stock, Top 7

Wohnung	1,00		1,000	71,54	71,540	
		Summe		71,54	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 7	0,30		0,300	4,74	1	73

Stiege I, 4.Stock, Top 8

Wohnung	1,00		1,000	70,92	70,920	
		Summe		70,92	70	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 8	0,30		0,300	4,56	1	72

Stiege I, 4.Stock, Top 9

Wohnung	1,00		1,000	71,54	71,540	
		Summe		71,54	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 9	0,30		0,300	3,80	1	73

Stiege I, Dachgeschoß, Top 10

Wohnung	1,00	Z1	1,150	42,11	48,427	
		Summe		42,11	48	
Terrasse	25%	m Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstandes	0,287	14,02	4	
Terrasse	25%	m Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstandes	0,287	10,74	3	
Einlagerungsraum 10	0,30		0,300	3,74	1	56

Stiege II, Erdgeschoß, Top 11

Wohnung	1,00	A1	0,900	98,32	88,488	
		Summe		98,32	88	
Garten	0,10		0,100	140,66	14	
Terrasse	25%	m Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstandes	0,225	20,10	4	
Einlagerungsraum 11	0,30		0,300	4,51	1	107

Stiege II, 1.Stock, Top 12

Wohnung	1,00		1,000	74,09	74,090	
		Summe		74,09	74	
Balkon	25%	m Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstandes	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 12	0,30		0,300	3,74	1	76

Stiege II, 2.Stock, Top 13

Wohnung	1,00		1,000	71,98	71,980	
		Summe		71,98	71	
Balkon	25%	m Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstandes	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 13	0,30		0,300	3,80	1	73

Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abschriche/Zuschläge	Nutzwert /m²	Nutz-fläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
--------------------	----------------	----------------------	--------------	-------------	-----------------	-----------------

Stiege II, 2.Stock, Top 14

Wohnung	1,00		1,000	71,33	71,330	
		Summe		71,33	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 14	0,30		0,300	3,80	1	73

Stiege II, 3.Stock, Top 15

Wohnung	1,00		1,000	71,98	71,980	
		Summe		71,98	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 15	0,30		0,300	3,80	1	73

Stiege II, 3.Stock, Top 16

Wohnung	1,00		1,000	71,69	71,690	
		Summe		71,69	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 16	0,30		0,300	3,8	1	73

Stiege II, 4.Stock, Top 17

Wohnung	1,00		1,000	71,98	71,980	
		Summe		71,98	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 17	0,30		0,300	3,80	1	73

Stiege II, 4.Stock, Top 18

Wohnung	1,00		1,000	71,33	71,330	
		Summe		71,33	71	
Balkon	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,250	3,70	1	
Einlagerungsraum 18	0,30		0,300	3,47	1	73

Stiege II, Dachgeschoß, Top 19

Wohnung	1,00	Z1	1,150	42,73	49,140	
		Summe		42,73	49	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegensta	0,287	14,02	4	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,287	11,11	3	
Einlagerungsraum 19	0,30		0,300	3,80	1	57

Stiege II, Dachgeschoß, Top 20

Wohnung	1,00	Z1	1,150	87,55	100,683	
		Summe		87,55	100	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,287	28,51	8	
Terrasse	25%	vom Nutzwert des zugehörenden Bestandsgegenstand	0,287	22,41	6	
Einlagerungsraum 20	0,30		0,300	3,80	1	115

Summe aller Gesamtnutzwerte
Summe aller Liegenschaftsanteile

1496
1496 / 1496

A....Abstriche Z....Zuschläge

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung der Gemeinde kann gemäß § 39 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache gemäß § 40 Abs. 1 des Mietrechtsgesetzes im Wege einer direkten Antragsstellung beim Bezirksgericht Donaustadt anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Mitteilung:

Unbeschadet der Zustellung an Wohnungseigentumsbewerber, Mit- oder Wohnungseigentümer hat der Wohnungseigentumsorganisator gemäß § 23 Abs. 3 Ziff. 1 WEG 1975 jedem Wohnungseigentumsbewerber und Miteigentümer den Nutzwert seines Objektes samt allfälligem Zubehör, den Gesamtnutzwert der Liegenschaft und den sich hieraus für den einzelnen ergebenden Prozentschlüssel bekanntzugeben.

Ergeht an:

- 1) Familienhilfe
Gemeinn. Bau- und
Siedlungsges.m.b.H.

Schmerlingplatz 3
1010 Wien

(2-fach)

- 2) zum Akt



Für den Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Leidinger

Referent: Graf, VK
Telefon: 4000/74533 DW

Mag. Gantsidis
vtm. rechtsk. Bed.

